

01-1814



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt. 21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzim Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02–141477/25 dt. 16.09.2025 (sipas eLeja, KKN - 591), të kërkuësve: Pronarëve, Sami Kajtazi dhe Qazim Binaku nga Prishtina dhe Investitorit “SAFARI Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810173211, dhe me pronar Sami Kajtazi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi “Safari Residences”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **34 shtëpi**, të sistemuara sipas 9 (nëntë) tipeve: **Tipi “A1”** me P+1; **“A2”** me P+1; **“A3”** me B+P+1; **“B1”** me P+1; **“B2”** me P+1; **“B3”** me P+1; **“C1”** me P+1, **“C2”** me P+1 & **“D1”** me B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 16.02.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Sami Kajtazi dhe Qazim Binaku, nga Prishtina, dhe Investitorit “SAFARI Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810173211 me pronar Sami Kajtazi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02–141477/25 dt. 16.09.2025 (sipas eLeja KKN - 591), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi “Safari Residences”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **34 shtëpi**, të sistemuara sipas nëntë (9) tipe të shtëpive: **Tipi “A1”** me P+1; **“A2”** me P+1; **“A3”** me B+P+1; **“B1”** me P+1; **“B2”** me P+1; **“B3”** me P+1; **“C1”** me P+1, **“C2”** me P+1 & **“D1”** me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.540-1 & 2 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori;

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”;*

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU” me ref. 04nr.350/01–6560/25 dt. 16.01.2025, të lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.540-1 & 2 ZK Prishtinë**, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, etj., janë:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.540-1; S=5,729m²; Sami Kajtazi;.....“Arë e klasit 5”;
 - nr.540-2; S=5,729m²; Qazim Binaku;.....“Arë e klasit 5”;
 - Totali : S=11,458m²;**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri – jug me disnivel ~15m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura, është përmes rrugës ekzistuese “Qemajl Stafa”

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, shtëpi banimi me etazhitet P+1, B+P+1, dhe B+P+NK;

IV. Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" e Kompleksi "Safari Residences" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar të zhvillohet sipas nëntë (9) tipeve të shtëpive – **34 shtëpi**, me P+1, & B+P+1, në kuadër të parcelave kadastrale **nr. 540-1 & 2 ZK** Prishtinë, përkatësisht në kuadër të parcelave ndërtimore, që do të formohen pas ndarjes së të njëjtave, sipas propozimit për ndarje, me ndërtesa me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Tipi "A1" - /P+1/ - **4 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=199.55m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=90.00m²; Kati 1 - S=109.55m²;

Tipi "A2" - /P+1/ - **1 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=200.07m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=90.27m²; Kati 1 - S=109.80m²;

Tipi "A3" - /B+P+1/ - **5 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=289.11m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=89.56m²; Përdhësa - S=90.00m²; Kati 1 - S=109.55m²;

Tipi "B1" - /P+1/ - **8 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=162.00m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=60.48m²; Kati 1 - S=101.52m²;

Tipi "B2" - /P+1/ - **2 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=172.66m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=71.40m²; Kati 1 - S=101.26m²;

Tipi "B3" - /P+1/ - **2 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=164.50m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=64.80m²; Kati 1 - S=99.70m²;

Tipi "C1" - /P+1/ - **6 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=184.96m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=81.51m²; Kati 1 - S=103.45m²;

Tipi "C2" - /P+1/ - **2 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=179.26m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Përdhësa - S=81.22m²; Kati 1 - S=98.04m²;

Tipi "D1" - /B+P+1/ - **4 shtëpi**, me sipërfaqe totale ndërtimore, **S=324.20m²**, të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=104.15m²; Përdhësa - S=99.67m²; Kati 1 - S=120.38m²;

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksi me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare sipas tipeve: **Tipi, "A1", "A2", "A3", "B1", "B2", "B3", "C1", "C2" & "D1"**, me infrastrukturë rrugore të kompleksit në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale për organizimin - rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore - shtëpi familjare, janë:

- nr.540-1; S=4,689m²;
- nr.540-2; S=4,930m²;

Totali: S=9,619m²

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, (në rrugë të planifikuara) që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.540-1; S=1,040m²;
- nr.540-2; S=799m²;

Totali: S=1,839m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual /shtëpi familjare, në shërbim të kompleksit (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është P+2 etazhe (sipas projekt propozimit P+1 & B+P+1);

Ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare – 34 shtëpi

Tipi, "A1", "A2", "A3", "B1", "B2", "B3", "C1", "C2" & "D1";

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e

përdhesës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet 0.2- 0.3 (20-30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A1", 4 shtëpi:

$S=310 \times 0.3=93\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=318 \times 0.3=95.40\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,
 $S=90\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A2", 1 shtëpi:

$S=324 \times 0.3=97.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,
 $S=90.27\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A3", 5 shtëpi:

$S=303 \times 0.3=90.90\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=353 \times 0.3=105.90\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,
 $S=90\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B1", 8 shtëpi:

$S=202 \times 0.3=60.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=217 \times 0.3=65.10\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,
 $S=60.48\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B2", 2 shtëpi:

$S=238 \times 0.3=71.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=249 \times 0.3=74.70\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,
 $S=71.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 2 shtëpi:

$S=216 \times 0.3=64.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,
 $S=64.80\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C1", 6 shtëpi:

$S=271 \times 0.3=81.30\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=272 \times 0.3=81.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=81.51\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C2", 2 shtëpi:

$S=272 \times 0.3=81.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=273 \times 0.3=81.90\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=81.22\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 4 shtëpi:

$S=353 \times 0.3= 105.90\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=527 \times 0.3= 158.10\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=99.67\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe, është:

Tipi "A3", 5 shtëpi:

$S=303 \times 0.6=181.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=353 \times 0.6=211.80\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,
 $S=89.56\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 4 shtëpi:

$S=353 \times 0.6= 211.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=527 \times 0.6= 316.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=104.15\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A1", 4 shtëpi:

$S=310 \times 0.4=124\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=318 \times 0.4=127.20\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,
 $S=126\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A2", 1 shtëpi:

$S=324 \times 0.4=129.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=129\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A3", 5 shtëpi:

$S=303 \times 0.4=121.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=353 \times 0.4=141.20\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=129\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B1", 8 shtëpi:

$S=202 \times 0.4=80.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=217 \times 0.4=86.80\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=81\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B2", 2 shtëpi:

$S=238 \times 0.4=95.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=249 \times 0.4=99.60\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=100\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 2 shtëpi:

$S=216 \times 0.3=86.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=86\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C1", 6 shtëpi:

$S=271 \times 0.4=108.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=272 \times 0.4=108.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,

$S=109\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C2", 2 shtëpi:

$S=272 \times 0.4=108.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=273 \times 0.4=109.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,

$S=108\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 4 shtëpi:

$S=353 \times 0.4=141.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=527 \times 0.4=210.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,

$S=186\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.6 \div 0.8$. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A1", 4 shtëpi:

$S=310 \times 0.8=248.00\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=318 \times 0.8=254.00\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=199.55\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A2", 1 shtëpi:

$S=324 \times 0.8=259.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=109.80\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A3", 5 shtëpi:

$S=303 \times 0.8=242.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=353 \times 0.8=282.40\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=199.55\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B1", 8 shtëpi:

$S=202 \times 0.8=161.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=217 \times 0.8=173.60\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=162.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B2", 2 shtëpi:

$S=238 \times 0.8=190.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,

$S=249 \times 0.8=199.20\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=172.66\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 2 shtëpi:

$S=216 \times 0.8=172.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=164.50\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C1", 6 shtëpi:

$S=271 \times 0.8=216.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=272 \times 0.8=217.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=184.96\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C2", 2 shtëpi:

$S=272 \times 0.8=217.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=273 \times 0.8=218.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=179.26\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 4 shtëpi:

$S=353 \times 0.8=282.40\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën minimale /,
 $S=527 \times 0.8=421.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën maksimale /,
 $S=220.05\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare do të jetë nga rruga lokale, ekzistuese dhe e asfaltuar "Qemajl Stafa", dhe më pas qasja në parcelat e ndara, përmes rrugës së brendshme të planifikuar të kompleksit, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane";
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
- jo më pak se 5.00 m për rrugë me gjerësi deri në 7.00 m ;
- jo më pak se 7.50 m për rrugët me gjerësi $7.00\div 15.00\text{ m}$;
- jo më pak se 10.00 m për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m ;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m ;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit, numri minimal i vendparkimeve (VP) apo vendeve për garazhin për 100 m^2 të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 2 VP (vendparkime), por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës se banimit
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.540-1 & 2 ZK Prishtinë, pas bashkimit të tyre dhe formimi i parcelave ndërtimore, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe rrugëve të planifikuara, të përcaktuara me vijën rregulluese, sipas projekt propozimit - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geo Horizont"sh.p.k. me licencë nr.54. Rruga e planifikuar brenda kompleksit, të propozuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", pas ndarjes, të regjistrohen në regjistrin kadastral me lloj të shfrytëzimit të parcelës "infrastrukturë-rrugë".

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për ndarjen / parcelimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e

ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin për ndarje, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Geo Horizont" sh.p.k. me licencës nr.54, e të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor / projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për fazën e projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Udhëzim Administrativ MMPH-së Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësitor, bazuar në Udhëzim Administrativ nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

IX. Marrëveshja e infrastrukturës - bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-94474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, obligohet DIKMK e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin; Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së

Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

X. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale, nr.540-1 & 2 ZK Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe e përshkruar si në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3”, kërkohej që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelat ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=4,689 + 4930=9,619m^2$, e cila bazuar në rregullativën ligjore, do të regjistrohet në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, dhe atë:

Ky kompensim-pagesë për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore dhe në infrastrukturë-rrugë, do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të procedurës së ndarjes (paragrafi VI.), në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XI. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–94474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, si dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë;

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuar: Pronarët, Sami Kajtazi dhe Qazim Binaku, nga Prishtina dhe Investitori “SAFARI Group”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810173211, dhe me pronar Sami Kajtazi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02–141477/25 dt.16.09.2025 (sipas eLeja KKN - 591), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi “Safari Residences”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **34 shtëpi** të sistemuara sipas nëntë (9) tipeve të shtëpive: **Tipi, “A1”** me P+1; **“A2”** me P+1; **“A3”** me B+P+1; **“B1”** me P+1; **“B2”** me P+1; **“B3”** me P+1; **“C1”** me P+1, **“C2”** me P+1 & **“D1”** me B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02–141477/25 dt.16.09.2025 (sipas eLeja KKN – 591) dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat: nr. 540-1 & 2 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejoria e Kadastrit;

- Projekt propozimi – projekti konceptual dhe ideor i kompleksit dhe tipeve të ndërtesave individuale banimor – shtëpive familjare, hartuar nga kompania projektuese "VIA Project" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 810187402, dhe me projektues Kushtrim Salihu, Liridon Llapashtica, Erëmira Gërguri;
- Shkresa "Informim nga Plani Zhvillimor Urban – PZHU", 04nr.350/01 – 6560/25 dt.14.01.2025, lëshuar nga DPS e Komunës së Prishtinës;
- Manuali gjeodezik "Matje gjeodezike", punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Horizont" sh.p.k. me licencë nr.54;
- Manuali i ndarjes punuar nga Kompania e licensuar Gjeodete "Geo Horizont" sh.p.k. me licencës nr.54.
- Manualit për bashkimit punuar nga Kompania e licensuar "Geo Horizont" sh.p.k. me licencës nr.54.
- Shkresa "Njoftim Publik" e datës 29.09.2025 gjerë 13.10.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", i datës 02.02.2026, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Sami Kajtazi nga Mitrovica dhe Investitorit "Safari-Group" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810173211, me pronar Sami Kajtazi, përpiluar te noter Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor LRP: 3846/2025, Numri i Referencës 990/2025, dt. 11.06.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Qazim Binaku nga Prishtina dhe Investitorit "Safari-Group" shpk nga Prishtina, me numër unik identifikues 810173211, me pronar Sami Kajtazi, përpiluar te noter Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor LRP: 2701/2024, Numri i Referencës 612/2024, dt. 29.04.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Fotokopja e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga investitori "Safari Group" shpk, për Liridon Llapashtica, përpiluar nga Notere Merita Kostanica Ukaj me LRP.nr.110/2025 dt.08.01.2025;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Safari Group" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810173211, dhe me pronar Sami Kajtazi nga Prishtina;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Via Project" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810187402, dhe me pronar Liridon Llapashtica nga Prishtina;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit me rrethinë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02–141477/25 dt.16.09.2025 (sipas eLeja, KKN-591), dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Aplikuesit: Pronarët, Sami Kajtazi dhe Qazim Binaku, nga Prishtina dhe Investitori "SAFARI Group" sh.p.k. nga Prishtina, me numër biznesi ARBK 810173211, dhe me pronar Sami Kajtazi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02–141477/25 dt.16.09.2025 (sipas eLeja KKN - 591), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Safari Residences"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **34 shtëpi**, të sistemuara sipas nëntë (9) tipe të shtëpive: **Tipi "A1"** me P+1; **"A2"** me P+1; **"A3"** me B+P+1; **"B1"** me P+1; **"B2"** me P+1; **"B3"** me P+1; **"C1"** me P+1, **"C2"** me P+1 & **"D1"** me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.540-1 & 2 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, me datë 29.09.2025 ka vendosur afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 13.10.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me synimin e kërkuar dhe t'ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartshënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur koment nga publiku, e as nga pronarët e parcelave fqinje, të cilat nuk janë pjesë e trajtimit me kushte ndërtimore.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcela kadastrale e përfshirë në trajtim, është e shtrirë në zonë të destinuar për “ndërtim individual”. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 540-1, & 2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=11,458m^2$, dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëjta sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë 34 njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=9,619m^2$. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 12 (dymbëdhjetë) tipe të realizimit - **Tipi “A1”** me P+1; **“A2”** me P+1; **“A3”** me B+P+1; **“B1”** me P+1; **“B2”** me P+1; **“B3”** me P+1; **“C1”** me P+1, **“C2”** me P+1 & **“D1”** me B+P+1, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV., të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë planifikuar në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Pronarët dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI., të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugë të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën VI., dhe X., të dispozitivit të këtij vendimi.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU, ku thuhet se për destinimin “ndërtim individual”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I-III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës $ISHP=0.2\div0.3$ dhe me koeficient të ndërtimit $ISPN=0.6\div0.8$, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kritere-parametra urban.

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, janë planifikuar rrugët e brendshme të kompleksit, me gjerësi deri 7 m, dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 5.0 m. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $1\div1.5H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht $0.5\div0.75H$, të cilat distanca dhe kritere janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes parcelës kadastrale **nr.1929-1** ZK Prishtinë, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është “infrastrukturë-rrugë e pa kategorizuar”, me pronar/posedues P.SH. “Rrugët”.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe kyçja e kompleksit - rrugëve të brendshme të kompleksit me rrugën publike të planifikuar në afërsi dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sami Kajtazi nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-141477/25 dt.16.09.2025, kyçja për automjete e lagjes “Safari”, në rrugën “Qemajl Stafa” e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Zhvillimor Urban, për tridhjetë e katër (34) ndërtesa shtëpi individuale sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të parcelave 540-1 dhe 540-2 Zk. Prishtinë. Kyçja e kësaj zgjidhje urbane duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit, si dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve të çdo ndërtese – shtëpie në rrugën e brendshme të kësaj zgjidhjes urbane”.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës, i emëruar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe pas prezantimit të tij nga projektuesi i investitorit, me datë 23.01.2026, ka rekomanduar bartësin e lëndës, që pas plotësimit të rekomandimeve të dhëna, të

verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht të lëshojë lejen e ndërtimit.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, & 22 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën 05nr.350/02-141477/25 dt.16.09.2025 (sipas eLeja, KKN-591), me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban & PZHU-së për atë hapësirë, dhe të caktojë kushtet ndërtimore, në emër të kërkuessve / pronarëve, Sami Kajtazi dhe Qazim Binaku, nga Prishtina me Investitorit "SAFARI Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810173211, dhe me pronar Sami Kajtazi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Safari Residences"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **34 shtëpi**, të sistemuara sipas nëntë (9) tipe të shtëpive: **Tipi "A1"** me P+1; **"A2"** me P+1; **"A3"** me B+P+1; **"B1"** me P+1; **"B2"** me P+1; **"B3"** me P+1; **"C1"** me P+1, **"C2"** me P+1 & **"D1"** me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.540-1 & 2 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Safari Residences"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **34 shtëpi**, të sistemuara sipas 9 (nëntë) tipeve: **Tipi "A1"** me P+1; **"A2"** me P+1; **"A3"** me B+P+1; **"B1"** me P+1; **"B2"** me P+1; **"B3"** me P+1; **"C1"** me P+1, **"C2"** me P+1, & **"D1"** me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr. 540-1 & 2 ZK Prishtinë**, dhe manualin e ndarjes së parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodete e licencuar;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI;

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-141477/25 dt.16.09.2025 (sipas eLeja, KKN-591);

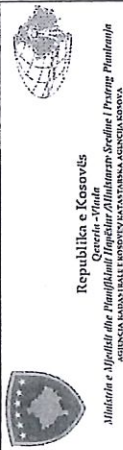
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 141477/25 DT.16.02.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



PROPOZIM PËR NDARJËN E PARCELËS KADASTRALE 00540-I SIPAS KUSHTEVE NDËRTIMORE



PROPOZIM PËR NDARJE

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë
 Zona kadastrale: Prishtinë
 Nr. i njësise kadastrale: 00540-I
 Numri i lëndës: /2026
 Shkalla e zvogëlimit 1: 750

Shpjegues:

- Gjendja kadastrale-zyrtare
- Parcela e propozuar
- S=m² Sipërfaqet e propozuara
- O 1 Koordinatat e parcelës

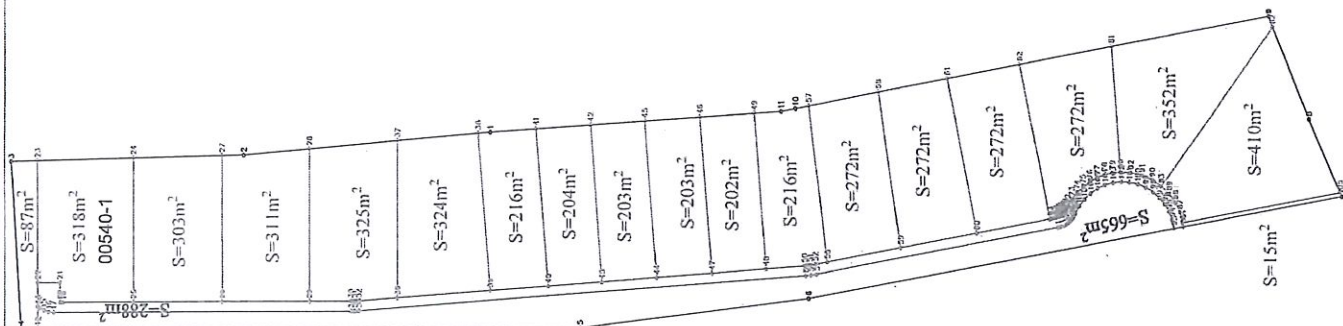
Rilevoi: "GeoHorizont" SH.P.K.

(emri dhe mbiemri i gjatë i kompanisë)

Nr. i licencës: 54

Data e rilievimit: 01.02.2026

Nënshtkrimi:



Nr.	X	Y	X	Y
1	7511789.434	4725820.763	7511774.045	4725745.213
2	7511786.055	4725859.072	7511797.468	4725749.715
3	7511785.227	4725895.351	7511799.603	4725738.606
4	7511759.740	4725893.760	7511776.210	4725733.917
5	7511759.590	4725806.870	7511776.256	4725733.710
6	7511764.020	4725771.310	7511776.354	4725733.321
7	7511779.720	4725688.880	7511776.406	4725733.917
8	7511791.448	4725693.907	7511776.679	4725732.591
9	7511806.979	4725700.227	7511776.902	4725732.258
10	7511792.920	4725773.380	7511777.162	4725731.955
11	7511792.492	4725775.584	7511777.455	4725731.411
12	7511799.735	4725891.109	7511777.777	4725731.411
13	7511765.033	4725891.117	7511778.125	4725731.242
14	7511762.809	4725890.844	7511779.223	4725730.596
15	7511762.441	4725890.154	7511780.224	4725729.809
16	7511762.214	4725889.404	7511781.112	4725728.895
17	7511762.137	4725888.625	7511781.369	4725727.870
18	7511763.637	4725887.729	7511782.482	4725726.751
19	7511763.645	4725887.376	7511782.941	4725725.565
20	7511763.667	4725887.022	7511783.236	4725724.326
21	7511766.733	4725887.615	7511783.363	4725723.058
22	7511766.732	4725891.127	7511783.329	4725724.421
23	7511785.322	4725891.173	7511805.299	4725699.543
24	7511785.667	4725876.092	7511781.194	4725716.701
25	7511763.637	4725876.092	7511775.666	4725713.390
26	7511763.637	4725862.142	7511780.337	4725689.140
27	7511785.978	4725862.442	7511775.070	4725713.295
28	7511786.962	4725848.792	7511777.243	4725713.837
29	7511763.637	4725848.792	7511778.719	4725714.548
30	7511763.637	4725842.308	7511780.051	4725713.502
31	7511763.648	4725841.732	7511782.161	4725718.116
32	7511763.681	4725841.156	7511782.859	4725719.681
33	7511762.181	4725841.099	7511783.264	4725721.347
34	7511762.148	4725841.674	7511774.789	4725714.772
35	7511762.137	4725842.250	7511776.074	4725715.028
36	7511764.144	4725835.142	7511777.301	4725715.491
37	7511788.166	4725835.142	7511778.436	4725716.148
38	7511789.271	4725822.610	7511779.448	4725716.981
39	7511765.251	4725820.761	7511780.310	4725717.969
40	7511765.939	4725811.827	7511781.000	4725719.084
41	7511789.914	4725813.672	7511781.791	4725721.575
42	7511790.488	4725805.191	7511781.872	4725722.883
43	7511766.591	4725803.352	7511781.737	4725724.187
44	7511767.245	4725794.877	7511781.392	4725725.452
45	7511791.062	4725796.710	7511780.845	4725726.644
46	7511791.636	4725788.229	7511780.110	4725727.730
47	7511767.896	4725786.402	7511779.208	4725728.681
48	7511768.548	4725771.927	7511778.162	4725729.472
49	7511792.210	4725779.748	7511777.002	4725730.082
50	7511769.011	4725771.915	7511776.619	4725730.273
51	7511769.100	4725771.072	7511776.262	4725730.510
52	7511769.236	4725770.235	7511775.937	4725730.788
53	7511767.747	4725770.035	7511775.648	4725731.104
54	7511767.611	4725770.872	7511775.400	4725731.453
55	7511767.522	4725771.715	7511775.196	4725731.830
56	7511769.593	4725766.379	7511775.040	4725732.228
57	7511793.328	4725771.260	7511774.933	4725732.643
58	7511795.417	4725760.388		
59	7511771.702	4725756.953		

PROPOZIM PËR NDARJËN E PARCELËS KADASTRALE 00540-2 SIPAS KUSHTEVE NDËRTIMORE



Republika e Kosovës
Ministria dhe Agjencia e Planifikimit dhe Transportit
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS



Republika e Kosovës
Ministria dhe Agjencia e Planifikimit dhe Transportit
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS

PROPOZIM PËR NDARJË

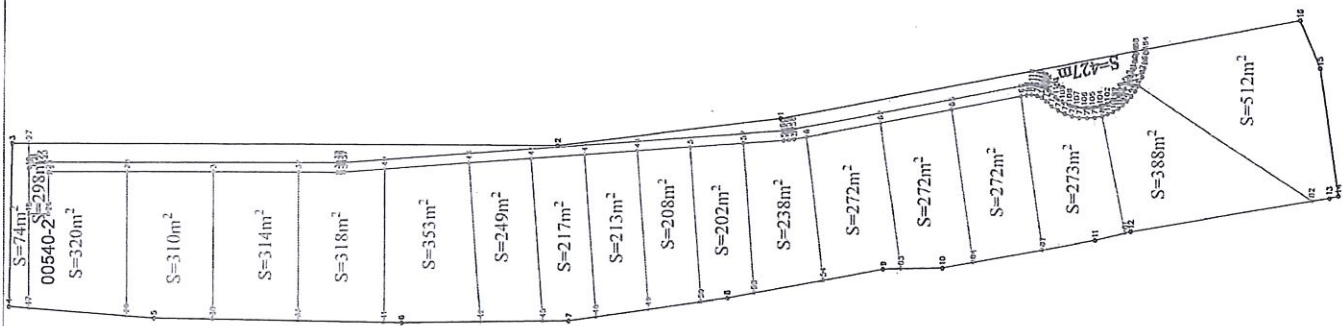
Zyra kadastrale komunale: Prishtinë
Zona kadastrale: Prishtinë
Nr. i njësisë kadastrale: 00540-2
Numri i lëndës: /2026
Shkalla e zvogëlimit i: 750

Shpjegues:

- Gjendja kadastrale-zyrtare
- Parcela e propozuar
- S=m² Sipërfaqet e propozuara
- O 1 Koordinatat e parcelës

Rilevoi: "GeoHorizont" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjedës/kohpanisë)

Nr. i licencës: 154
Data e rivlerimit: 19.03.2026
Nënshkrimi: [Signature]



Nr.	X	Y	X	Y	
1	7511764.020	4725771.310	59	7511762.151	4725770.140
2	7511759.590	4725806.870	60	7511762.062	4725770.983
3	7511759.740	4725893.760	61	7511761.155	4725767.248
4	7511734.217	4725894.152	62	7511763.391	4725755.611
5	7511732.416	4725871.092	63	7511740.746	4725752.301
6	7511731.804	4725831.714	64	7511741.310	4725740.834
7	7511732.243	4725804.975	65	7511765.564	4725744.307
8	7511735.992	4725779.645	66	7511767.699	4725733.199
9	7511740.071	4725755.096	67	7511743.825	4725729.708
10	7511740.921	4725745.746	68	7511767.868	4725732.315
11	7511745.350	4725721.287	69	7511767.927	4725731.490
12	7511746.750	4725715.467	70	7511767.791	4725730.674
13	7511752.168	4725684.198	71	7511767.467	4725729.913
14	7511752.508	4725682.778	72	7511766.973	4725729.249
15	7511772.328	4725685.708	73	7511766.193	4725728.311
16	7511779.720	4725688.880	74	7511765.540	4725727.280
17	7511733.974	4725891.045	75	7511765.024	4725726.174
18	7511748.543	4725891.079	76	7511764.654	4725725.011
19	7511755.700	4725891.099	77	7511764.436	4725723.810
20	7511755.938	4725890.817	78	7511764.374	4725722.592
21	7511756.321	4725889.115	79	7511764.469	4725721.375
22	7511756.557	4725887.521	80	7511764.719	4725720.181
23	7511756.637	4725888.555	81	7511746.530	4725716.382
24	7511755.114	4725887.955	82	7511751.693	4725686.939
25	7511755.043	4725887.955	83	7511769.383	4725714.347
26	7511748.443	4725887.955	84	7511775.070	4725713.295
27	7511759.735	4725891.109	85	7511773.604	4725713.378
28	7511755.137	4725875.436	86	7511772.145	4725713.756
29	7511732.755	4725875.436	87	7511770.726	4725713.756
30	7511732.271	4725861.786	88	7511774.789	4725714.772
31	7511755.137	4725861.786	89	7511773.336	4725714.726
32	7511755.137	4725848.136	90	7511772.292	4725714.877
33	7511732.059	4725848.136	91	7511771.087	4725715.220
34	7511755.137	4725841.982	92	7511769.950	4725715.747
35	7511755.148	4725841.405	93	7511768.562	4725714.843
36	7511755.181	4725840.887	94	7511767.795	4725715.418
37	7511756.681	4725840.887	95	7511768.910	4725716.445
38	7511756.648	4725841.463	96	7511767.991	4725717.297
39	7511756.637	4725842.039	97	7511767.090	4725716.068
40	7511755.669	4725834.486	98	7511766.454	4725716.786
41	7511731.847	4725834.486	99	7511767.216	4725718.282
42	7511732.012	4725819.044	100	7511765.893	4725717.565
43	7511756.711	4725820.945	101	7511765.414	4725718.396
44	7511757.475	4725811.025	102	7511766.605	4725719.376
45	7511735.176	4725809.077	103	7511765.021	4725719.271
46	7511735.889	4725800.607	104	7511766.172	4725720.552
47	7511756.128	4725802.550	105	7511765.929	4725721.781
48	7511758.780	4725794.075	106	7511765.880	4725722.033
49	7511734.137	4725792.178	107	7511766.027	4725724.278
50	7511735.385	4725785.749	108	7511766.366	4725725.484
51	7511759.432	4725785.600	109	7511766.890	4725726.622
52	7511760.085	4725777.125	110	7511767.585	4725727.665
53	7511736.814	4725775.334	111	7511768.435	4725728.586
54	7511738.870	4725764.544	112	7511768.738	4725728.909
55	7511760.573	4725770.783	113	7511769.000	4725729.266
56	7511760.662	4725769.940	114	7511769.215	4725729.653
57	7511760.798	4725769.103	115	7511769.380	4725730.064
58	7511762.287	4725769.303	116	7511769.491	4725730.493
			117	7511769.547	4725730.933
			118	7511769.548	4725731.525



KONTURAT E KATIT ————

KONTURAT E PERDHESES ————

KONTURAT E PARCELAVE ————

VIJA NDËRTIMORE ————

	Tipi i shtet	Numri i shtepise	Sipërfaqet e parcelave	Sipërfaqet Bodrumi	Sipërfaqe Perdhesa	Sipërfaqe kati i pare	Total sipërfaqet për një shtëpi	Sipërfaqja gjelbruese	ISHGJ
SH. NJËSHE	A1	1	318	-	90.00	109.55	199.55	126	0.40
	A3	2	303	89.56	90.00	109.55	289.11	122	0.40
	A1	3	311	-	90.00	109.55	199.55	123	0.40
	A3	4	325	89.56	90.00	109.55	289.11	129	0.40
	A2	5	324	-	90.27	109.80	200.07	129	0.40
	A3	30	353	89.56	90.00	109.55	289.11	142	0.40
	A1	31	318	-	90.00	109.55	199.55	126	0.40
	A3	32	314	89.56	90.00	109.55	289.11	124	0.40
	A1	33	310	-	90.00	109.55	199.55	123	0.40
	A3	34	320	89.56	90.00	109.55	289.11	126	0.40
SH.VARG	B3	6	216	-	64.80	99.70	164.50	86	0.40
SH. NË VARG	B1	7	204	-	60.48	101.52	162.00	81	0.40
	B1	8	203	-	60.48	101.52	162.00	81	0.40
	B1	9	203	-	60.48	101.52	162.00	81	0.40
SH.VARG	B1	10	202	-	60.48	101.52	162.00	80	0.40
SH.VARG	B3	11	216	-	64.80	99.70	164.50	86	0.40
SH. NË VARG	B2	24	238	-	71.40	101.26	172.66	94	0.40
	B1	25	202	-	60.48	101.52	162.00	80	0.40
	B1	26	208	-	60.48	101.52	162.00	85	0.41
	B1	27	213	-	60.48	101.52	162.00	85	0.40
	B1	28	217	-	60.48	101.52	162.00	87	0.40
SH.VARG	B2	29	249	-	71.40	101.26	172.66	100	0.40
SH. DYSHJE	C1	12	272	-	81.51	103.45	184.96	109	0.40
	C1	13	272	-	81.51	103.45	184.96	108	0.40
	C1	14	272	-	81.51	103.45	184.96	109	0.40
	C2	15	272	-	81.22	98.04	179.26	108	0.40
SH. NJËSHE	D1	16	352	104.15	99.67	120.38	324.20	140	0.40
	D1	17	410	104.15	99.67	120.38	324.20	186	0.43
	D1	18	527	104.15	99.67	120.38	324.20	300	0.57
	D1	19	388	104.15	99.67	120.38	324.20	156	0.40
	C2	20	273	-	81.22	98.04	179.26	108	0.40
SH. DYSHJE	C1	21	272	-	81.51	103.45	184.96	108	0.40
	C1	22	272	-	81.51	103.45	184.96	108	0.40
	C1	23	272	-	81.51	103.45	184.96	108	0.40
	C1	24	272	-	81.51	103.45	184.96	108	0.40
Total		34	9,619.13	864.40	2,706.7	3,608.1	7,179.2	3,945	0.41
Sipërfaqja e parcelave 00540-1									5,729.00
Sipërfaqja e parcelave 00540-2									5,729.00
Total sipërfaqet dy parcelave									11,458.00
Sipërfaqja jasht vijës rregulluese									161.07
Sipërfaqja e rrugës në lagje									1092.70
Sipërfaqja e trotuar në lagje									586.00
									1839.77
Total sipërfaqet e parcelave për ndërtim									9618.23
							Sip. E parc,	Koeficienti	Sip. Ndërtim
Sipërfaqet e lejuara per ndertim							9,618.23	0.80	3847.25
Sipërfaqet e projektuar ndertimore							9,618.23	0.66	6314.82
Total sipërfaqe mbi toke									6,314.82
Total sipërfaqe nëntokë									864.40
Total Sipërfaqe mbi tokë dhe nëntokë									7,179.22
							Sip.e parcelës	Koeficienti	Sip. E shpëtës
Koficienti i lejuar shfrytëzimit							9,618.23	0.30	2885.47
Koficienti I projektuar shfrytëzimit							9,618.23	0.28	2706.69
							Sip.e parcelës	Koeficienti	Sip. E shpëtës
Koficienti I lejuar gjelbrimit							9,618.23	0.40	3847.25
Koficienti I projektuar gjelbrimit							9,618.23	0.41	3945.03

VIA PROJECT
WWW.VIAPROJECT-KS.COM; E-MAIL: INFO@VIAPROJECT-KS.COM

PROJEKTUES
ERËMIRA GËRGURI, MSc.ARCH E.G.
TEL: 049209029

KUSHTRIM SALIHU, MSc.ARCH
TEL: 044770465

LIRIDON LLAPASHTICA, MSc.ARCH
TEL: 049672618

VILLA **VIA PROJECT**
PRISHTINË

PËRPNUES PRISHTINË
ARIAN JUSUFI MSc.ARCH,
FATIME TARJANI ARCH,
URTAQ VRANOVCI ARCH.

INVESTITORI
SAFARI GROUP SH.P.K.

FAZA PLANIFIKUESE
ARKITEKTURA

FAZA
PROJEKTI IDEOR

PROJEKTI
SAFARI RESIDENCE

VENDI I NDËRTIMIT
PRISHTINË

PËRPNUES
I:550

PËRMBAJTJA E FLETËS
SITUACIONI

NUMRI I FLETËS
01

DATA
SHKURT, 2026